

盐城市大丰区公安局物业服务项目

政府采购合同

甲方：盐城市大丰区公安局

乙方：江苏顺发保安服务有限公司

二〇二五年八月

项目名称：盐城市大丰区公安局物业服务项目

项目编号：JSZC-320904-JZCG-G2025-0015

委托方(以下简称甲方)：盐城市大丰区公安局

受委托方(以下简称乙方)：江苏顺发保安服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对盐城市大丰区公安局物业服务项目实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

本物业项目位于盐城市大丰区公安局、盐城市大丰区公安局交警大队、盐城市大丰区公安局三个中心、监管大队(拘留所、看守所)、巡特警大队，总占地面积约 55000 平方米，总建筑面积约 34000 平方米。

第二条 委托管理事项

一、服务内容：包括但不限于保安服务(包括但不限于巡逻、区域秩序维护、安全检查、安全技术防范等内容)；车辆停放和车辆秩序管理；公共区域(含道路、广场)环境卫生保洁(含所必须的一切清洁用具及消耗品)及垃圾的收集、清运；会务、接待服务；水电管理；洗衣房服务；公用设备实施运行和管理(含给排水系统、配电系统、消防系统等)以及其它物业服务工作，甲方保留对服务内容进行适当调整的权利。

二、管理服务要求：见本项目招标文件。甲方从乙方开始进场时立即按照招标文件和本合同要求对乙方进行考核。

第三条 合同期限

本合同期限暂定为一年。自2025年9月1日起至2026年8月31日止。合同期满后，甲方对乙方服务满意，且对乙方服务情况的考核达标后，经双方协商同意后，可以续签服务合同，合同一年一续签，续不超过两年。

第四条 甲方的权利和义务

1. 与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用等(本项目按乙方中标价执行)；
2. 对乙方的管理实施监督检查，全面进行考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同，同时甲方有权追偿由此产生的损失费用；
3. 甲方在合同生效之日起日内按政府规定向乙方提供管理用房，由乙方按下列第(1)项使用：

(1) 无偿使用，中标人不得出租、买卖或抵押。

(2) 按每月每平方米建筑面积 元/月的标准租用。

4. 甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料)，并在乙方管理期满时予以收回；

5. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业管理活动；

6. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益；

2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度、投标文件向甲方收取物业管理费用；

3、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督；

4、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

5、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

6、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产。

7、物业服务人员在上班期间的健康、安全意外及上下班途中的安全责任均归乙方负责。

甲方不负任何（及或连带）责任。

第六条 管理目标

管理服务总体要求：甲方按招标文件约定的考核办法进行考核，考核达 95 分及以上。

第七条 管理服务费用

1、物业服务管理费暂定 2039925.11 元，物业管理费组成以中标人投标文件为准。

2、遇有节假日、紧急会议或甲方安排的特殊活动，乙方须服从甲方安排（包括但不限于欢迎标语、部分设备的抢修、设施摆放等），属于招标范围以内发生的费用由乙方承担，招标范围以外的发生的费用由甲方承担。

3、物业管理服务费支付方式及其他：

付款方式：合同签订后付 30%预付款；物业服务费按季度支付，次季度报前一季度的物业费，首次付款时抵扣预付款。由甲方根据综合考核及满意度情况审核支付（以上付款无利息补偿）。在签订合同时，乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方

可就预付款比例作相应调整。对于满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，鼓励甲方完善内部流程，自收到发票后 1 个工作日内完成资金支付事宜。

根据招标需求，甲方将制定考核办法对乙方进行考核，付款与考核直接挂钩，实行日巡查，周检查，月考核，根据甲方考核办法的得分情况付款，考核得分达 90—95 分按下述付款进度 100%付款，考核得分在 80—90 分的按下述付款进度应付价款的 95%付款，考核得分在 70—80 分的按下述付款进度应付价款的 90%付款，考核得分低于 70 分时，甲方有权单方面终止合同，不另行补偿任何费用给乙方，乙方必须无条件退场。具体考核办法在签订合同时由双方商定。

合同履行期间，甲方将对各岗位配置人数进行不定期抽查，如发现各岗位配置人数与投标文件承诺配置的人数不符时，减少人员的工资及相关费用在抽查当季付款时予以扣除，同时扣除当季考核得分，中标人同时还须承担违约责任。

招标文件中的物业工作考核评分表为本合同的组成部分。

工资标准、保险等其他费用在项目服务期间不予调整。

服务期间结束后，如人员不减少，费用总额不增加且服务质量达到甲方要求的情况下，甲方有权再跟乙方续签合同。

第八条 履约保证金

1、乙方交纳人民币 203992.51 元作为本合同的履约保证金。【备注：合同金额的 10%，甲方应当对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实）降低履约保证金缴纳比例（合同金额的 5%）。

2、确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

3、合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

4、履约保证金的退还：

4.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

4.2 时间：该项目服务结束后一周内无息退还。

4.3 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 乙方不履行与甲方订立的合同的；

(3) 乙方服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它供应商串通投标的；

(5) 乙方将合同内容转包、违法分包的；

(6) 乙方故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

第九条 违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿。

2. 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)。

4、不经甲方同意，乙方不得在物业管理区域内自主生产或经营物业管理服务之外的任何项目，如若发生，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同，没收履约保证金。

第十条、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第十一条 其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满三个月前向对方提出书面意见。

3. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有

关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，任何一方可向项目所在地人民法院提起诉讼。由此引发的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等实际发生的全部费用均由败诉方承担。

5. 本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

7. 本合同自签订之日起生效，合同未尽事宜按招标文件及有关法律、法规执行。

甲方(盖章):

法定代表人(签字):

2015 年 8 月 29 日



乙方(盖章):

法定代表人(签字):

2015 年 8 月 29 日



签订日期: 2015 年 8 月 29 日